



Groot-Ammers • Kerkstraat 63
Karakteristiek en charmante woning op een idyllische locatie.



Zijgevel



Achtergevel



Ligging aan de boezem

Groot-Ammers • Kerkstraat 63

Vraagprijs € 749.000,-- k.k.



Op een fantastische locatie, aan de rand van Groot-Ammers met uitzicht op de Boezem, bevindt zich deze charmante woonboerderij uit 1887. De boerderij heeft zijn nostalgische karakter mooi behouden, zoals de glas-in-loodramen, de luiken, de prachtige schouw in de woon- en eetkamer en de balkenplafonds. De grote zolder vormt een multifunctionele ruimte, waarin o.a. een werkplaats en bar zijn gerealiseerd. De omringende tuin past geheel in de sfeer van de woning, waardoor je optimaal van het buitenleven kunt genieten.



Begane grond

Entree voorzijde:

2.2 m², karaktervolle entree met authentieke elementen als het glas-in-loodraam, de wandtegeltjes en de kleurrijke vloertegels.

Entree zijgevel:

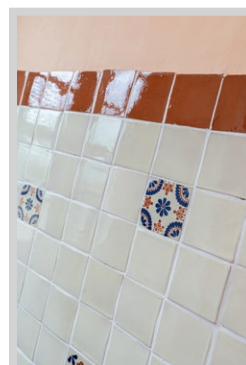
1.42 x 1.14, een vestibule met toegang tot de meterkast en een deur naar de gang.

Gang:

L-vormige gang met toegang tot de woonkamer, de eetkamer, het kantoor en het tussenportaal naar het toilet en de keuken. Verder bevindt zich hier de trapgang naar de verdieping.

Toilet:

ingericht met een dubloc toilet en een fonteintje. De vloer is grijs betegeld en de wanden zijn deels betegeld in een frisse wit-blauwe kleurstelling.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Woonkamer:

5.68 x 4.37/5.31, sfeervolle woonkamer met een prachtige schouw met gashaard als blikvanger in de kamer. Aan weerszijden bevindt zich een inbouwkast met authentieke paneeldeuren. De ramen zijn voorzien van glas-in-loodbovenlichten en geven een fraai uitzicht op de tuin en de omgeving. De gezellige erker is voorzien van rolluiken.

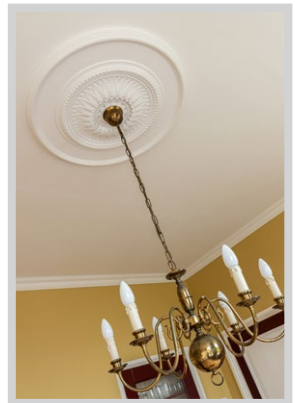
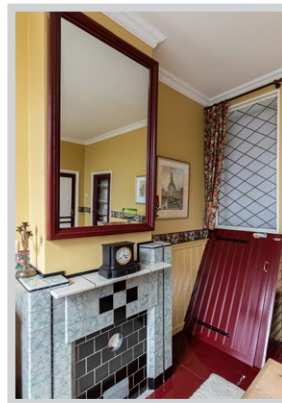
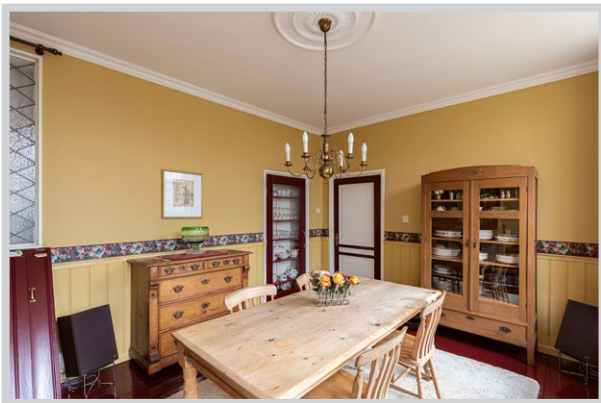
De woonkamer is voorzien van houten vloerdelen en de wanden zijn voorzien van lambrisering en behang. Het balkenplafond benadrukt de nostalgische sfeer.

Eetkamer:

5.68 x 4.37/5.31, gezellige eetkamer met ook hier een fraaie schouw. De ramen zijn eveneens voorzien van glas-in-loodbovenlichten. De wanden zijn voorzien van lambrisering en behang en het plafond is voorzien van sierlijsten en een prachtige rozet bij de lamp. Een luik geeft toegang tot de **wijkelder** (4.40 x 2.96 en 1.65 m. hoog).



Groot-Ammer • Kerkstraat 63



Keuken:

5.79 x 3.44, royale woonkeuken met een op maat gemaakte auberginekleurige keukeninrichting in hoekopstelling. De aanwezige apparatuur omvat een fornuis met dubbele oven en een afzuigschouw, een combimagnetron en een koel-vriescombinatie. De close-in boiler zorgt voor warm water.

De royale keuken biedt genoeg plaats voor een flinke eethoek. Op de vloer liggen plavuizen met vloerverwarming, de wanden zijn voorzien van lambrisering en in het houten plafond zijn de balken mooi in het zicht gebleven.

Bijkeuken:

2.12 x 1.39, praktische bijkeuken met extra keukenblok, een vaatwasser en veel bergruimte.

Berging:

ca. 4.10 x 3.04, inpandige berging met werkbank en deur naar de tuin.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Kantoor:

4.29 x 3.14/2.57, kantoorruimte met een laminaatvloer, gipswanden, deels behang en een houten plafond met zichtbare balken.

Slaapkamer 1 begane grond:

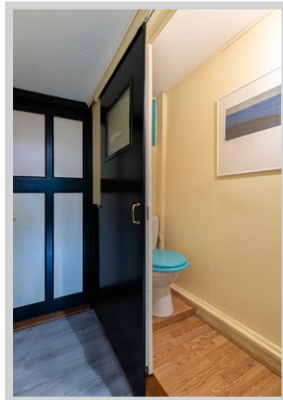
5.57 x 2.88, ruim bemeten slaapkamer met deur naar de tuin en toegang tot de badkamer-en-suite. De afwerking is middels houten vloerdelen, lambrisering en behang en een balkenplafond. De nostalgische stalaampjes zijn een leuk detail in de kamer.

Badkamer-en-suite:

2.88 x 1.61, ingericht met een douchegelegenheid en een wastafel. De afwerking is middels houten vloerdelen, deels lambrisering en behang en deels wandtegels als wandafwerking. Het plafond is deels verlaagd en is voorzien van inbouwspotjes.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Slaapkamer 2, begane grond:

4.56/6.29 x 3.13, multifunctionele ruimte met ingebouwde kastruimte en toegang tot de slaapkamer, de in pandige berging en een portaal aan de achterzijde met de trap naar de zolder. Een schuifdeur geeft toegang tot een extra toiletruimte.

De afwerking is middels laminaat en de wanden zijn voorzien van lambrisering en behang. Ook hier zijn de balken mooi zichtbaar.

Eerste verdieping

Overloop:

6.84/5.54 x 2.34, de overloop geeft toegang tot een cv-kast, de twee slaapkamers op de verdieping en de badkamer. De overloop heeft een mooie, authentieke houten vloer, lambrisering en een balkenplafond.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Slaapkamer 3:

4.69 x 3.79 (vloeroppervlakte), ruim bemeten slaapkamer met kleine dakkapel en een mooie afwerking middels een houten vloer, behang en een gipsplafond.

Inloopkast:

3.08 x 2.85 (vloeroppervlakte), grote inloopkast met vaste kledingrekken en schappen en ingebouwde kastruimte.

Slaapkamer 4:

3.06 x 2.83, gezellige slaapkamer met leuk zijraampje en een vaste kastenwand. De afwerking is middels een houten vloer, behang en een gipsplafond.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Badkamer:

2.98/2.34 x 3.54/2.85, royale badkamer, ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, een separate douchecabine, een duobloc toilet en een flink badmeubel met geïntegreerde wastafel, veel bergruimte en ingebouwde verlichting. De wasmachine is netjes weggewerkt in een kast.

Tweede verdieping

Zolder 1:

9.26 x 9.20 (vloeroppervlakte) met een nokhoogte van ca. 6.00 m. Deze multifunctionele zolder is verdeeld in meerdere ruimten, zoals een werkplaats / hobbyruimte, er is een gezellige bar en er is veel bergruimte. Er is ook een nette toiletruimte aanwezig. De afwerking is middels een houten vloer, rieten dakbeschot en een houten plafond.

Zolder 2:

10.56 x 5.26/4.32 (vloeroppervlakte), deze zolder bevindt zich boven het voorhuis en heeft een nokhoogte van ca. 2.90m. De zolder is bereikbaar via een steektrap. De drie dakramen zorgen voor natuurlijke lichtinval.



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Tuin

De woning wordt omgeven door een prachtige tuin met mooie symmetrische zichtlijnen en een grote variatie aan vegetatie. De hagen en leibomen zijn zo geplaatst dat ze aan de voorzijde van de woning zorgen voor natuurlijke schaduw en privacy. Aan de voorzijde is het uitzicht grandioos over het water van de Boezem.

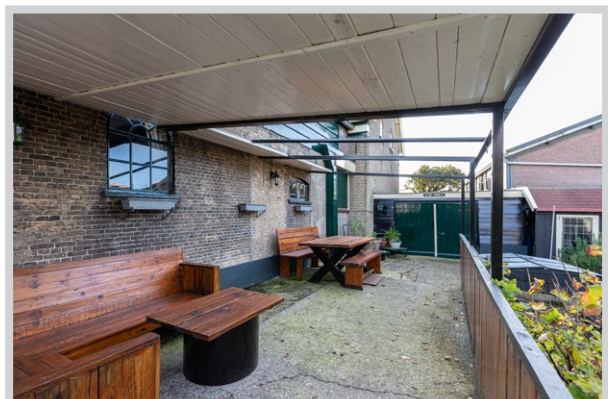
Naast de woning bevindt zich een heerlijk terras en een moestuin. Aan de achterzijde is een boomgaard aangelegd met een diversiteit aan fruitbomen. De oprit bevindt zich eveneens aan de achterzijde en er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Garage

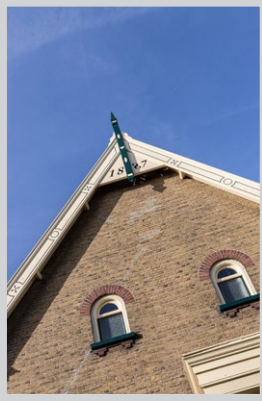
De aangebouwde, houten garage meet 4.48 x 4.67 (b x l) en biedt parkeergelegenheid, maar is ook geschikt als bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en/ tuingereedschap.



Groot-Amers • Kerkstraat 63



Groot-Ammers • Kerkstraat 63



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1887
Ligging	aan de rand van het dorp
Aantal slaapkamers	4 (meer mogelijk)
Perceelgrootte	836 m ²
Woonoppervlakte	210 m ²
Oppervlakte overige inpanidige ruimte	166 m ²
Inhoud	1.048 m ³

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Intergas HRE combiketel, bouwjaar 2018/2019 en een Vaillant cv-installatie
- de elektrische bedrading, inclusief meterkast, is vernieuwd in 1992
- de keuken is voorzien van vloerverwarming
- de uitbouw aan de woonkamer en de keuken is voorzien van rolluiken
- Energielabel F

Isolatievoorzieningen

- dubbele beglazing in de woonkamer en in de eetkamer

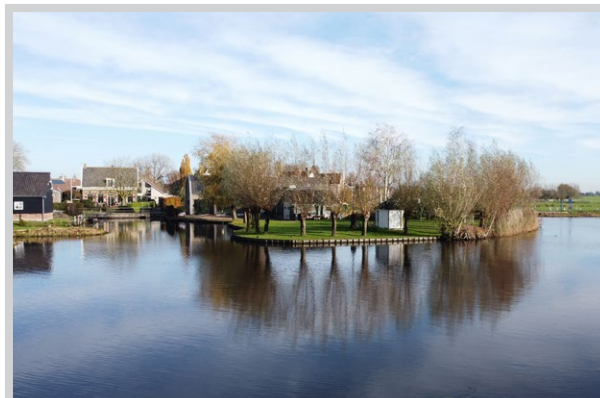
Huidige lasten

- energiekosten (per maand) € 700,00*
- gemeentelijke belastingen (per jaar) € 824,07

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver		x	
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten		x	
zonwering buiten			x
losse horren / rolhorren		x	
Jaloezieën / Lamellen:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Rolgordijnen:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Gordijnrails:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Gordijnen:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Vitrage:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Parket / Laminaat / PVC:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			x
Open haard met toebehoren:			
open haard / houtkachel / gas haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard		x	

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			x
cv type: combiketel		x	
close-in-boiler		x	
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal:			x
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie			x
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie		x	
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			x
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires			x
veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
waterslot wasmachine		x	
(Losse) Kasten / Planken:			
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
Overige zaken:			

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

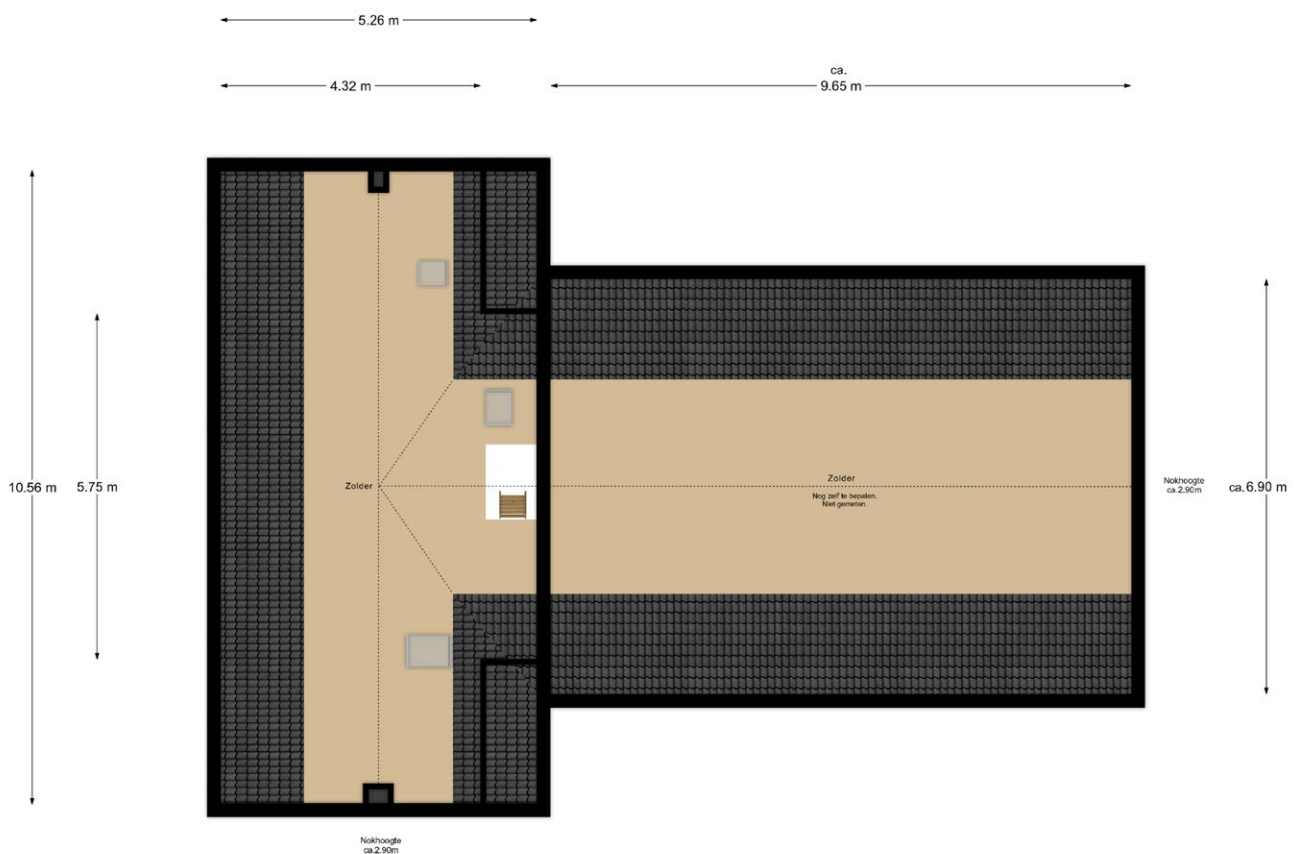
niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal



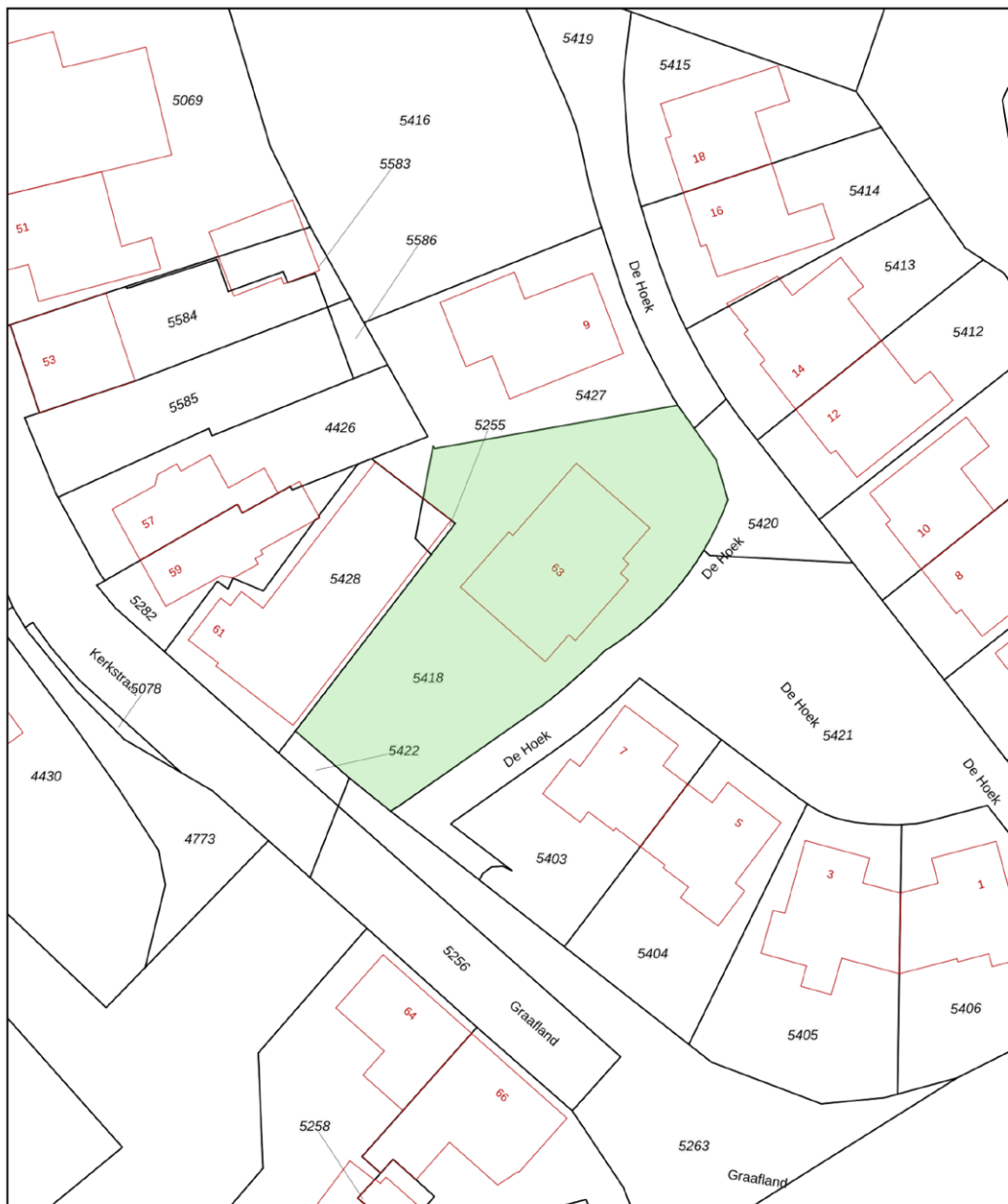
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: UKK 2964BT 63



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers Sectie A Perceel 5418</p>	
--	--	--	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2022
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notariskantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedPro, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



vastgoedpro



kooyman
eigen huis



Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis